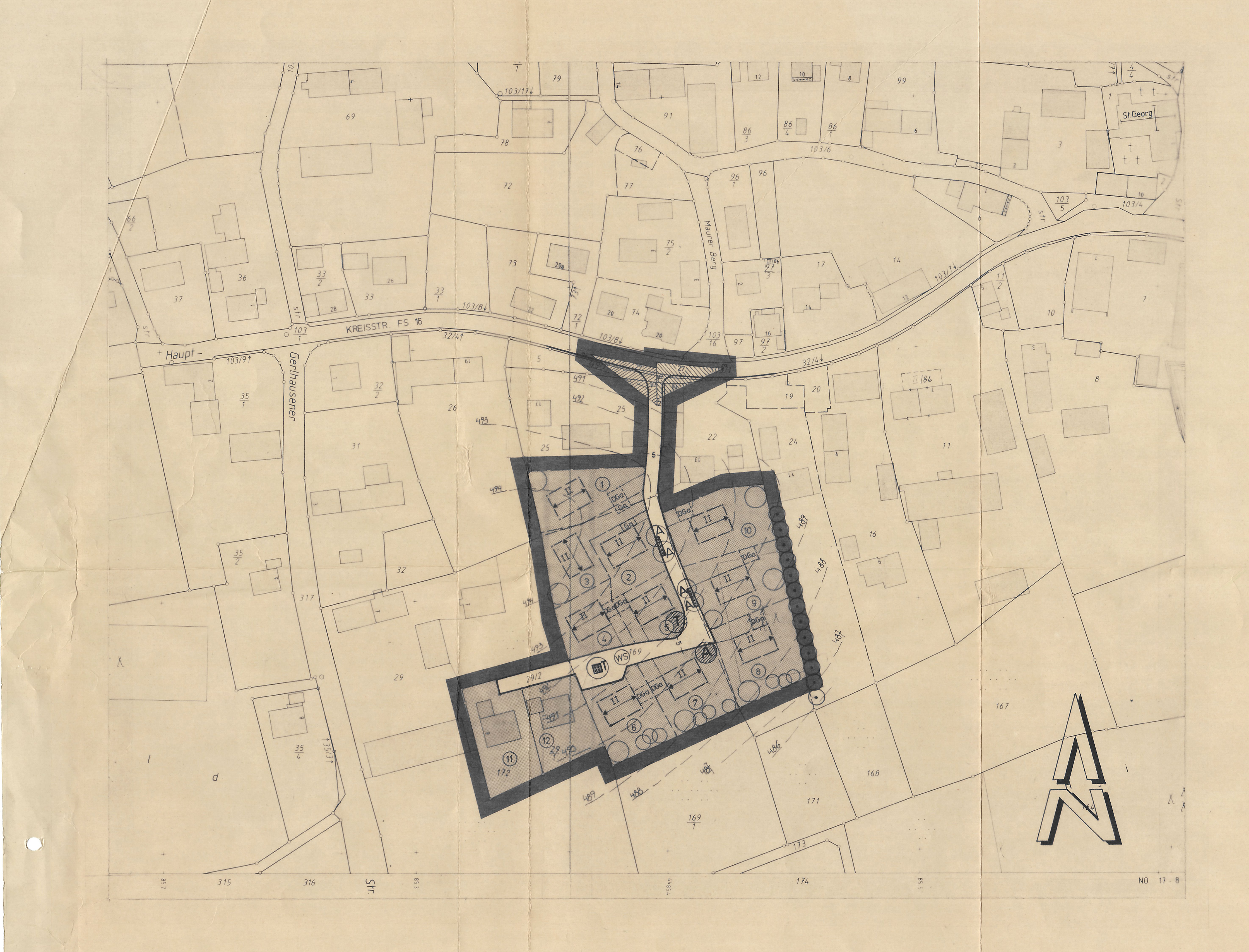


BEBAU- UND GRÜNORDNUNGSPLAN OBERAPPERSDORF „BACHLOHE"

FLUR NR.: 29/1, 29/2, 169, 172,
TEILFLÄCHEN FLUR NR.: 22, 25, 5,

Die Gemeinde Z o l l i n g , Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) des Art. 107 Abs. 4 i.V. mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl S. 161) und der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl I S. 833) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

1.00 F e s t s e t z u n g e n

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.10 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt

Baugrenze

1.11 Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan.

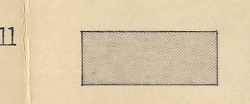
1.12 Strassenbegrenzungslinie

Öffentliche Strassenverkehrsfläche mit Angabe des Strassenprofils

5.0 (WS) Wohnstrasse

2.00 F e s t s e t z u n g e n für die Bebauung und Einfriedung im allgemeinen Wohngebiet

2.10 Art der baulichen Nutzung

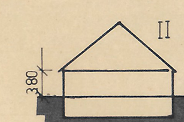
2.11  Das Baugebiet wird als: Dorfgebiet (MD) gem. § 5 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

2.12 Es sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser (pro Hauseinheit höchstens 2 Wohnungen) zulässig.

2.20 Mass der baulichen Nutzung:

2.21 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

II = zwei Vollgeschosse, als Höchstgrenze festgesetzt (Erdgeschoss mit ausbaufähigem Dachgeschoss) Wandhöhe max. 3.80 m über Oberkante Gelände hangseitig



2.23

	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0.4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0.6

2.30 B a u w e i s e :

2.31 Die Bauweise wird als offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.40 Ü b e r b a u b a r e Grundstücksflächen:

2.41 Die aus dem Plan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer Änderung der bestehenden oder Nichteinhaltung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht unterschritten werden.

2.42 Die Grenzabstände dürfen auch dann nicht unterschritten werden, wenn gem. Ziff. 2.23 dieser Festsetzung eine umfangreichere Nutzung zulässig wäre.

2.43 Die Garagen können auch an anderen als im Bebauungsplan festgelegten Stellen errichtet werden, wenn sie den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, insbesondere den Bestimmungen des Art. 7 Abs. 5 BayBO, entsprechen und in der Gesataltung den Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst sind.

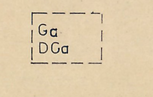
2.44 Doppelgaragen (DGa) müssen auf der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden. Von einer Grenzbebauung kann abgewichen werden, wenn ein Grenzabstand von 3.0 m eingehalten wird.

2.45 Für Doppelgaragen und Reihengaragen ist eine einheitliche Dachform, Traufhöhe und Fassadengestaltung vorgeschrieben (wie Wohnhaus).

2.46 Soweit Garagen, wie in diesem Bebauungsplan eingetragen, an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

2.47 Überbaubare Grundstücksfläche für Garagen

Doppelgaragen



2.48 Pro WE sind 2 Stellplätze (bzw. Garagen) nachzuweisen.

2.60 Ä u s s e r e G e s t a l t u n g :

2.61 Dachform: Satteldach (einschl. Garagen und Nebengebäude mit gleicher Dachneigung wie Wohnhaus)

Dachneigung: Bei II wird mit 38 - 42° festgesetzt

Dachdeckung: Ziegelware naturrot

Wandhöhe: Bei II max. 3.80 m über Oberkante Gelände hangseitig

Dachaufbauten: Negative Dachaufbauten sind unzulässig. Dachgauben mit ca. 1.20 m Breite sind zulässig

2.62 Firstrichtung der zu planenden Gebäude.

2.63 Doppelhäuser sind in der Fassade einheitlich zu gestalten.

2.70 E i n f r i e d u n g e n :

2.71 Als Einfriedungen entlang der Strasse werden nur Holzlatten-Zäune zugelassen. Für Holzlatten-Zäune wird festgesetzt:
Höhe max. 0.8 m über Fahrbahn bzw. Gehsteig.
Säulen müssen überdeckt sein und sind mind. 10 cm niedriger zu halten als die Oberkante des Zaunes.
Stahlstützen auf Betonsockel (H = 20 cm) ab Fahrbahn bzw. Gehsteig,
Holzlatten-Zäune mit senkrechter Lattung.

2.72 Als seitliche und rückwärtige Einfriedung werden nur Maschendraht-Zäune mit einer Höhe von max. 1.0 m über der Geländeoberfläche mit Stützen aus Eisenprofilen, geringen Querschnitts, zugelassen. Sie dürfen keine grellen Farbanstriche haben.

2.73 Sichtschutzmatten sind unzulässig.
Terrassentrennwände sind in Holz auszuführen.

2.74 Soweit die Garagen nicht mehr als 7 m vom Fahrbahn- bzw. Gehsteigrand entfernt sind, dürfen die Vorplätze nicht eingezäunt werden.

3.00 H i n w e i s e zum Bebauungsplan

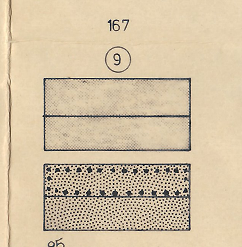
3.10 Grundstücksgrenze mit Grenzstein

Vorgeschlagene Aufhebung der alten Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

167 Flurstücks-Nummer

(9) Vorläufige Teilgrundstücksnummer



Altbebauung (Hauptgebäude)

Altbebauung (Nebengebäude)

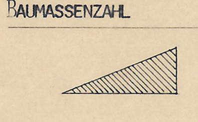
Öffentliche Grünfläche

Private Grünanlage

495 Höhenschichtlinie

Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise



Sichtdreieck: Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Ablagerung über 1.0 m Höhe über Strassenoberkante freizuhalten.

3.11 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und an die Kanalisation anzuschliessen.
Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

3.12 Wegen des zu erwartenden Schichtwassers ist ein wasserdichter Keller herzustellen.

3.13 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen.
Die Verteilerschränke der IAW werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.

G R Ü N O R D N U N G S P L A N

zum Bebauungsplan

4.00 Festsetzungen durch Planzeichen

4.10 Grünflächen

Öffentliches Grün - Baumreihe in der Strasse 1.50 m breit

Privates Grün - Hausgärten

Geplante Bäume

Zu pflanzende Bäume (zwingend festgesetzt)

Geplante Strauchpflanzung in Hausgräten (Grünstreifen)

Vorh. geschlossene Heckenpflanzung

4.20 Pflanzung im öffentlichen Bereich

Baumpflanzung

Alleebäume in den Baumreihen der Strasse

A Acer platanoides - Spitzahorn
oder
Prunusavium - Süsskirsche

T Tilia cordata - Winterlinde

Pflanzqualifikation: Hochstämme St.U. 20/25 3 - 4 x v

Pflanzdichte: Standort und Stückzahl nach Plan

Strauchpflanzung als Unterpflanzung in der Baumreihe

Symphoricarpos chenaultii "Hancock" - Schneebeere
4 Stck/qm

Lonicera pileata "Yunnanensis" - Heckenkirsche
5 - 7 Stck./qm

4.30 Pflanzung im privaten Bereich als Empfehlung

Baumpflanzung

Betula verrucosa - Weissbirke

Sorbus aucuparia - Fberesche

Carpinus betulus - Hainbuche

Obstbaum

Pflanzqualifikation: Hochstamm St.U. 18/20 3 - 4 x v
oder Stammbüsche
breitwachsend 3 - 4 x v

Pflanzdichte: je 200 qm Grundstücksfläche
1 Laubbaum oder Obstbaum

Strauchpflanzung in Grünstreifen als Empfehlung

Acer campestre - Feldahorn

Cornus mas - Hartriegel

Cornus sanguineum - Hartriegel

Crataegus prunifolia - Weissdorn

Viburnum lantana - Schneeball

Syringa in Sorten - Flieder

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Ligustrum vulgare - Liguster

Prunus spinosa - Schlehe

Corylus avellana - Hasel

Pflanzqualifikation: 2 x v Büsche 100 - 150 cm

Pflanzdichte: 1 Pflanze/qm, in Gruppen zu 3 - 5 Stck. von einer Art

5.00 Festsetzungen durch Text

5.10 Öffentliches Grün

Die Baumreihen in der Strasse sind mit Baum lt. 4.20 und Bodendecker lt. 4.20 (Strauchpflanzung) zu bepflanzen.

5.20 Erstellung des öffentlichen Grüns

Die öffentlichen Grünflächen, Baumreihen, sollten mit dem Strassenbau angelegt werden.

5.30 Privates Grün

5.31 Der Grundstückseigentümer bzw. der Bauantragsteller hat mit dem Bauantrag nach BayBO auch einen Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde bedarf. Hierbei haben sich der Standort für die Pflanzungen und die Sortenauswahl nach den Festsetzungen dieses Grünordnungsplanes Ziff. 4.30 zu richten.

5.32 Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum (Artenauswahl und Größe verbindlich aus Ziff. 4.30) zu pflanzen.
Durch Planzeichen festgesetzte Bäume werden angerechnet.

5.40 Zeitpunkt der Pflanzung

Die Pflanzmassnahmen müssen jeweils spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude abgeschlossen sein.

5.50 Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3 m Basisbreite und max. 1.50 m Höhe zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten mit Leguminosenmischung einzusäen.

Planfertiger für Grünordnungsteil
Leonie Neugebauer
Ing.F. Garten- u. Landschaftsgestaltung
Fichtenweg 4
8051 Nandlstadt

6.00 V e r f a h r e n s v e r m e r k e

6.10 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.05.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.1987 ortsüblich bekannt gemacht.

Zolling, den 28.07.1987



(Siegel)

[signature]
1. Bürgermeister

6.20 Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Weise, daß die Eigentümer der benachbarten Grundstücke durch gesonderte Anschreiben auf die öffentliche Auflage hingewiesen wurden.

Zolling, den 13.08.1987

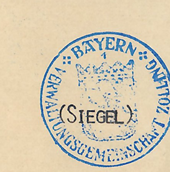


(Siegel)

[signature]
1. Bürgermeister

6.30 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.07.1987 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.1987 bis 17.09.1987 öffentlich ausgelegt.

Zolling, den ....



(Siegel)

[signature]
1. Bürgermeister

6.40 Die Gemeinde Zolling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.09.1987 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 28.07.1987 als Satzung beschlossen.

Zolling, den 29.09.1987

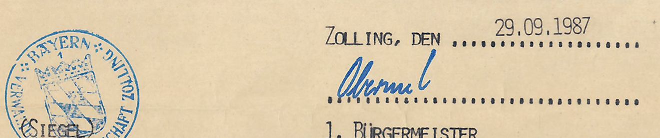


(Siegel)

[signature]
1. Bürgermeister

6.50 Die Gemeinde hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 08.10.1987 gem. § 11 BauGB dem Landratsamt angezeigt.
Das Landratsamt hat gegen die Fassung vom 28.07.1987 Bedenken geltend gemacht. Mit Gemeinderatsbeschluß vom 19.01.1988 wurde der Bebauungsplan geändert.
Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 22.02.1988 erklärt, daß es nun keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend machen werde.

Freising, den 25. MAI 1988



Stadelmayr
Reg. Rat

(Siegel)
Landratsamt

6.60 Die Anzeige des Bebauungsplanes wurde am 10.03.1988 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Zolling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 - 5 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Zolling, den 10.03.1988

(Siegel)

[signature]
1. Bürgermeister

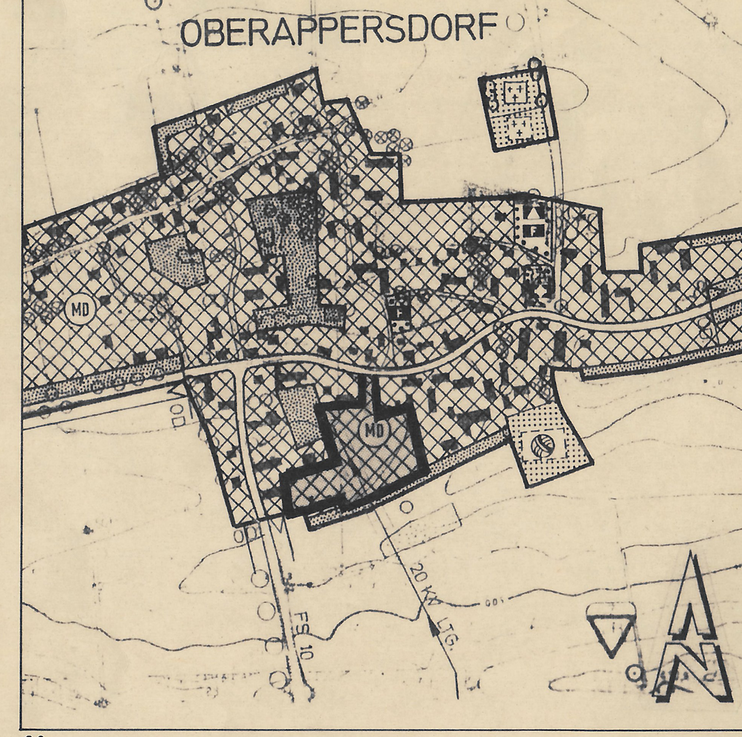
Der Architekt
Nandlstadt, den 28.07.1987
geä.: 19.01.1988

[signature]

Architekt (VFA) — Diplomingenieur (FH)
PETER WACKER
Bahnhofstr. 3 · 8051 Nandlstadt · ☎ 08756/871
Hochbau · Städtebau · Wohnungswesen



Gemeinde Zolling
Zolling, den 28.07.1987



ÜBERSICHTSPLAN 1:5000

BEBAUGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN
OBERAPPERSDORF „BACHLOHE"
GEMEINDE ZOLLING
LANDKREIS FREISING

MASSTAB 1:1000